

# Bebauungsplan XXI-42

für das Gelände zwischen Hadubrandstraße, Wuhle bis zur Bismarcksfelder Straße, Nitzwalder Straße, Buchenhainer Straße und Biesdorfer Weg sowie Abschnitte der Hadubrandstraße, der Nitzwalder Straße, der Buchenhainer Straße und des Biesdorfer Weges

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf  
Ortsteil Biesdorf  
("Nitzwalder Straße / Wuhle")

## Abzeichnung

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
kleinstes Wohngebiet (§ 2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III-V
Dorfgebiet (§ 5 BauVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet (§ 6 BauVO)	MI	zwingend	z.B. 0
Kerngebiet (§ 7 BauVO)	MK	offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Industriegebiet (§ 9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
	UNIVERSITÄT	geschlossene / abweichende Bauweise	z.B. g f a
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)	WR	Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO)	z.B. (z.B. 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO)
Geschossflächenzahl	GF	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO)	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO)
als Höchstmaß	GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
als Mindest- und Höchstmaß	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
Geschossfläche	GF	als Höchstmaß	z.B. TH 12,4 m über Gehweg
als Höchstmaß	GF	Traufhöhe	z.B. TH 12,4 m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	GF	Firsthöhe	z.B. FH 12,4 m über NN
Baumassenzahl	BA	Oberkante	z.B. OK 12,4 m über NN
Baumasse	BA	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 12,4 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	BA	zwingend	z.B. OK 12,4 m über NN
Strassenverkehrsfläche	BA	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
Verkehrsflächen	BA	Verkehrsflächen	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	BA	Strassenbegrenzungslinie	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
öffentliche Plankfläche	BA	Bereich ohne Einfahrt	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
öffentliche Plankfläche	BA	Bereich ohne Ausfahrt	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
öffentliche Plankfläche	BA	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. (z.B. 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
öffentliche Plankfläche	BA </tr		

### Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen die Bauweise mit „a“ ausgewiesen ist, wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschreiten.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf den Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist mit einer mindestens 3 m breiten mehrstufigen Abpflanzung in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum entsteht. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 gilt folgende Pflanzliste:

- Waldkiefer
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Sand-Birke
- Moor-Birke
- Eberesche
- Hainbuche
- Winterlinde

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 gilt folgende Pflanzliste:

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| <b>Bäume</b>  | <b>Gehölze</b>              |
| Schwarzerle   | Gemeine Hasel               |
| Grauerle      | Weißdorn                    |
| Gemeine Esche | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Feldahorn     | Schwarzer Holunder          |
| Schwarzpappel | Gemeiner Liguster           |
| Zitterpappel  | Gemeiner Schneeball         |
| Winterlinde   |                             |
| Salweide      |                             |
| Silberweide   |                             |
| Korbweide     |                             |
| Bruchweide    |                             |
| Hainbuche     |                             |
| Weißulme      |                             |
| Flatterulme   |                             |
| Stieleiche    |                             |
| Moor-Birke    |                             |

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-42 vom 10.03.2017 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören 5 Deckblätter. Deckblatt 1, vom 05. März 2012, Deckblatt 2, vom 30.10.2012, Deckblatt 3, vom 12.06.2014, Deckblatt 4, vom 11. Mai 2015, und Deckblatt 5, vom 16.09.2015 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

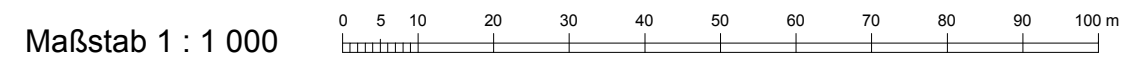
Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag  
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzerstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Dezember 1999

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Aufgestellt: Berlin, den 20.12.1999  
Bezirksamt Marzahn von Berlin  
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz

Vermessungsamt  
gez. Manthe 20.12.99  
Amtsleiter

Stadtentwicklungsamt  
gez. W. Nünthel 21.12.99  
Bezirksstadtrat

gez. Herrmann 21.12.99  
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.01.2000 bis einschließlich 09.02.2000 öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan lag mit Deckblatt vom 05. März 2012 in der Zeit vom 26. 03. bis einschließlich 27. 04. 2012 und mit Deckblatt vom 11. Mai 2015 in der Zeit vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 03. Juli 2015 gem§ 54a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.02.2017 beschlossen.

Berlin, den 08.03.2017  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Stadtentwicklungsamt  
gez. Weißbach  
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und §11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 10.03.2017  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
gez. Dagmar Pöhle

KBzBezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Die Verordnung ist am 29.03.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 254 verkündet worden.